ПРОТОКОЛ

внеочередного общего собрания участников строительства многоквартирного дом

ул.Машинная, 12 ( адрес строительный )

Нижний Новгород 20 сентября 2016 г

Место проведения собрания: г.Н.Новгород ул.Коминтерна, к/т «Буревестник» Сормовский район

Соинвесторов всего : 272

На собрании присутствовали: 178

От Застройщика: Директор Фонда «Жизнь после войны» - Гришин Сергей Николаевич;

От Генподрядчика: Директор ООО «Декор» - Щуров Владимир Михайлович

На собрание приглашен представитель Домоуправляющей компании Сормовского района г.Н.Новгорода Семенычев Н.П.

*Присутствовало членов Партнерства \_65\_\_\_ % голосов (кворум имеется)*

Избран Президиум общего собрания в составе:

1. Денисова Т.Н.;
2. Щуров В.М;
3. Гришин С.Н.;
4. Костерина Т.М.;
5. Носова Н.Г.

Председателем собрания избрана Денисова Татьяна Николаевна;

Секретарем собрания избрана Носова Надежда Георгиевна.

При подготовке к собранию Денисова Т.Н. предложила:

* Избрать счетную комиссию в составе 3 чел: Сорокина, Лазаренко, Пичурова.

Голосовали: единогласно.

Начало собрания: 19 часов 00 минут.

Окончание собрания: 21 час 00 минут.

**Повестка дня собрания:**

1.  Отчет о выполненной работе (СМР)  по завершению строительства и устранение недостатков.

2.  Отчет о поступлении  и расходованию  целевых  взносов.

3.  Доклад о работе по получению акта  ввода в эксплуатацию, о порядке передачи квартир участникам строительства, о порядке передачи дома  Управляющей компании, об  оплате  за  готовые квартиры и т.д.

4.  Постановка жилого дома на кадастровый учет и дальнейшие действия  собственников по оформлению квартир.

5.  Оплата  за  теплоснабжение  во время строительства -  голосование.

**С вступительным словом выступила Денисова Т.Н., которая предложила перейти сначала к вопросу №3 по повестке и заслушать представителя домоуправляющей компании.**

**Решили начать собрание с обсуждения вопроса №3 по повестке единогласно.**

**По третьему вопросу повестки дня:**

Выступил Семенычев Н.П. – представитель Домоуправляющей компании Сормовского района, который доложил, что управляющая компания может приступить к управлению введенного в эксплуатацию жилого дома с момента заключения договора управления с собственниками помещений многоквартирного жилого дома. Для утверждения условий договора управления собственники помещений должны принять соответствующее решения путем голосования. При голосовании собственникам помещений необходимо также принять решение по следующим вопросам: 1. Оборудование центральной антенной; 2. Установка домофона; 3. Наделение домоуправляющей компании правом использования общего имущества многоквартирного дома.

Вопрос (Агашин А.П.): На каких условиях будет заключен договор с управляющей организацией и почему дом будет управляться именно управляющей организацией?

Ответ (Семенычев Н.П): Договор управления типовой, вы можете с ним ознакомиться. В любое время собственники помещений могут избрать иной способ управления многоквартирным домом и расторгнуть договор с управляющей компанией.

Вопрос (Макарычева): Будут ли установлены почтовые ящики?

Ответ (Щуров В.М.): Вопрос взят под контроль, по поводу установки почтовых ящиков будет уточнено позже.

**По первому вопросу повестки дня:**

Выступил Щуров В.М., который поздравил всех участников собрания с завершением строительства жилого дома.

Пояснил, что свои обязательства генподрядчика ООО «Декор» выполнило в полном объеме: строительство дома завершено, Инспекция государственного строительного надзора Нижегородской области дом приняла, Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию получено. Домоуправляющая компания принимает дом на управление, выносит замечания по объекту, но они являются незначительными и устраняются в текущем режиме.

Пояснил, что при приемке каждого помещения собственники будут получать для установки индивидуальные приборы учета холодной, горячей воды и электроэнергии. В дальнейшем приборы учета будут приниматься управляющей организацией для последующего расчета за потребляемые коммунальные услуги. Установка приборов будет происходить централизованно на несколько помещений в день сразу, поэтому при установке и опломбировке необходимо присутствие собственника помещения.

Вопрос ( Григорян): почему я должен присутствовать при установке приборов учета, я должен получить свое помещение с установленными счетчиками;

Ответ: (Щуров В.М.): Так как опломбирование приборов учета происходит в присутсвии собственника помещения, при нем записывается № паспорта и начальные показания приборов.

**По второму вопросу повестки дня:**

Выступила Никитина Т.С., которая доложила следующее:

Отчет о поступлении и расходовании целевых взносов на 20 сентября 2016 г

по расчетному счету НП «Успех»

Согласно договора на сбор денежных средств для завершения строительства и сдачи дома в эксплуатацию, заключенному между НП «Успех» - Исполнителем и Фондом «Жизнь после войны» - Заказчиком от 20 июля 2015 г по п.1.1. «Заказчик обязуется завершить строительство и ввести в эксплуатацию «Объект» за счет средств Исполнителя и других Соинвесторов строительства жилого дома № 12», п.1.4 « Исполнитель несет ответственность за выполнение настоящего договора в переделах суммы, собранной Соинвесторами, заключившими договора на внесение денежных средств на завершение строительства Исполнителем ( НП «Успех») , вследствии чего у нас образовались три группы дольщиков:

Всего нас 272 дольщика, их них:

230 - это заключившие договора с НП «Успех»

24 это Фонд

18 это ,те дольщики, кто категорически отказываются участвовать в завершении строительства и не заключившие договора на внесение денежных средств ни с кем.

С учетом увеличения сметной стоимости на 3 499 651 руб, сметная стоимость на СМР составляет ( 45 124 349 + 3 499 651 ) = 48 624 000 руб.

Стоимость затрат по сдачи дома в эксплуатацию составляет 3 544 628 руб.

Итого все затраты составляют: 48 624 000 + 3 544 628 = 52 168 628 руб.

По сбору целевых взносов

1. Финансовая нагрузка распределилась :

230 квартиры ( НП ) 43  972 839 руб

24 помещения ( Фонд) 4  695 177 руб.

1. квартир ( саботажники ) 3 500 612 руб

2 Собрано целевых взносов всего 41 374 837 руб.

В том числе:

230 кв – ( НП )----- --40 205 209

24 пом. ( Фонд ) 1 019 628

1. кв 150 000

3 Дособрать целевых взносов согласно утвержденных затрат осталось 10 816 491 ру

( задолженность )

В том числе:

НП 3 767 630

Фонд 3 675 549

18 квартир 3 350 612

По Фонду называю цифры для общего сведения, так как его взаимоотношения с ООО Декор в нашу компетенцию не входит.

4. По оплате за выполненные работы:

НП «Успех» оплатило работы по завершению строительства в сумме 41 369 971  руб, , которые распределяются:

НП 40 200 343

Фонд 1 019 628

18 квартир 150 000

Остаток целевых взносов на 20.09.2016 на р/с НП составляет 16 454 руб.руб.

5. Выполнение работ

Фонд на сегодняшний день нам предоставил акты выполненных работ подписанных сторонами:

По СМР : за период с сентября 2015 г по январь 2016 г на сумму 40 018 843 руб.

По затратам на сдачу дома в эксплуатацию на сумму 969 211 руб.

ИТОГО: 40 988 054 руб.

Расход денежных средств производился только безналичным расчетом и только по письмам от Фонда с предоставлением копий счетов от Ген и Суб подрядчиков.

Зарплата не выдавалась, наличные денежные средства при расчетах не использовались.

Должники:

1. Хочу огласит список дольщиков саботирующих завершение строительства:

№ КВ ФИО договор допсоглашение оплата долг ( руб.)

№ 1

1. 11 Шадрунова К.И. 125 031,33 22729,21 - 147760,54
2. 48 Головкина Н.А. 198 400 28419,55 - 226819,55
3. 86 Ладилова Т.А. 120933,76 22411,41 50000 93345,17
4. 102 Темнова Т.Ю. 120 933,76 22411,41 - 143345,17
5. 129 Лисковец Н.М. 192353,67 27942,85 20000 200296,52
6. 132 Шапкины 190 675,55 27820,46 - 218496,01
7. 162 Сучкова Е.В. 110 385,28 21593,29 - 131978,57
8. 164 Леонова О.Б. 189 235,86 27708,80 216944,66
9. 173 Куликова О.Г 292 090,47 35686,02 80000 247776,49
10. 176 Егорова Е.Н. 189 235,86 27708,80 - 216944,66
11. 180 Леонов А.И. 189 235,86 27708,,80 - 216944,66
12. 187 Князева С.Ф. 110 108,42 21593,29 - 131701,71
13. 197 Салин А.Б. 292 090,47 35 686,02 - 327776,49
14. 204 Темирханова Т.А. 189 235,86 27708,80 - 216944,66
15. 209 Горобчук Л.Г 190 121,82 27777,51 - 217899,33
16. 223 Антипова Т.А. 110 385,28 21593,29 - 131978,57
17. 214 Крыгина Л. И. 110385,28 21593,29 131978,57
18. 243 Кораблев А.Д. 110108,42 21571,81 131680,23

ИТОГО: 3500611,56 150 000 3 350 611,56

1. Кроме саботажников, которые не хотят платить за квартиры, у нас есть и злостные должники, которые заключили договор на внесение целевых взносов, но отказываются выполнять взятые на себя обязательства, а именно
2. Семья Ильиных, у которых 1 кв. и два коммерческих помещения, их долг составляет : 477 344 руб. ( Т.Л. = 261702, О.Вл. = 215642)
3. Молькова ( ком. пом.) 435 596
4. Мичурина 277776
5. Петросян 117899
6. Алескеров Н. 85246
7. Алескеров Г. 76767
8. Струговщиков 78143
9. Горб 78227
10. Рыбаков 63914
11. Селина 61680

Итак 272 дольщика, из них:

118 дольщиков оплатили 100 % ( осн. договор + допсоглашение )

99 дольщиков оплатили все по основному договору и частично по допсоглашению

13 дольщиков - злостные должники

24 дольщика - фондовские

18 дольщиков саботажники

Есть еще один список, это должники по договорам инвестирования , заключенные с дольщиками ЗАО «НДСК»:

1. Курбатова О.В. – 1 000 000 руб.
2. Молькова И.А. 347 000
3. Турутин И.А. 403 730
4. Калябин Е.Н. 414 000
5. Темнова 190 400
6. Пирожок А.А. 349 900
7. Навасярдян В.К. 93 300
8. Окунева Т.А. 70 000

НП «Успех» самостоятельно не имеет право взыскивать с них задолженность, так как НП не является стороной договора инвестирования. Это должен сделать Таланов В.Н., сам или найти законный способ ( если он вообще существует ), чтобы передать эти долги к взысканию третьим лицам.

**По третьему вопросу повестки дня (продолжение):**

Выступил Гришин С.Н., который пояснил, что подписание актов приема-передачи помещений между Застройщиком и каждым из участников строительства планируется с 03 октября 2016г. Застройщику необходимо будет получить от каждого участника строительства сведения (паспортные данные) для подготовки актов приема-передачи. В УФРС Нижегородской области в целях последующей регистрации права собственности каждого участника строительства будут переданы списки участников строительства. Те лица, которые до 03 октября 2016г. не оплатят задолженность по расходам по завершению строительства в указанные списки включены не будут. Фонд «Жизнь после войны» вступит с указанными лицами в судебные разбирательства.

Доложил также, что порядок передачи квартир и помещений, а также передачи ключей, будет согласован с домоуправляющей компанией, поскольку одновременно необходимо будет установить индивидуальные приборы учета коммунальных ресурсов.

Пояснил, что за период строительства имеется задолженность за поставку тепловой энергии перед ОАО «Теплоэнерго». На предыдущем собрании участники строительства приняли решение оплатить долг за тепловую энергию соразмерно площадям принадлежащих им помещений

Погасить задолженность перед ОАО «Теплоэнерго» можно следующим образом:

1. Оплатить указанные денежные средства в НП «Успех», а затем они будут перечислены в ОАО «Теплоэнерго»;
2. Домоуправляющая компания может пойти навстречу и включить эту задолженность в квитанции по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги в рассрочку до конца отопительного сезона т.е. до 01 апреля 2017 г

**По четвертому вопросу повестки дня:**

Выступила Костерина Т.М., которая доложила, что 19 сентября 2016 года было получено Разрешение на ввод дома в эксплуатацию. Дому присвоен почтовый адрес: ул.Победная д.14.

Документы для постановки дома в целом и каждого помещения в нем будут переданы в Кадастровую палату для постановки на кадастровый учет.

Затем в Федеральную регистрационную службу Нижегородской области будут вместе с регистрацией права собственности на одно из помещений (или квартиры) будут поданы все документы на дом. После того, как право собственности на первое помещение будет зарегистрировано в течении 2-хнедель, можно будет обращаться в ФРС для регистрации всем остальным участникам строительства.

Вопрос (Корнилина): С какого момента Домоуправляющая компания начнет выставлять плату за коммунальные услуги (в том числе и тем, кто не принял помещение в собственность ввиду задолженности по строительству)?

Ответ (Костерина Т.М.): С того момента, как Домоуправляющая компания приступит к обслуживанию дома, она начнет выставлять к оплате квитанции за коммунальные услуги.

Вопрос (Агашин А.П.): Почему застройщик снимает с себя обязанность по оплате за тепловую энергию за период строительства?

Ответ (Щуров В.М.): Период строительства значительно растянулся из-за недобросовестных участников строительства, которые несвоевременно или вовсе не выполняли взятые на себя обязательства. Объект должен был быть сдан еще в декабре 2015г., однако по причине неоплат он затянулся до сентября 2016 года. А Агашин свои целевые взносы оплатил в январе 2016 г , а по допсоглашениям не оплатил до сих пор.

**По пятому вопросу повестки дня:**

Выступила Никитина Т.С.

На прошлом общем собрании участников строительства, которое состоялось 17 мая 2016 г было принято решение об оплате за теплоснабжение дома во время строительства с декабря 2015 по апрель 2016 г в размере 2 577 868 руб за счет средств дольщиков.

Считаю, что голосование по этому вопросу на предыдущем собрании участников строительства было преждевременным.

Во – первых сама сумма в 2 577 868 руб. не окончательная, а мы именно эту сумму голосовали., так что нам возможно так и так предстоит ее переголосовывать.

Во - вторых у Фонда есть шанс , получить либо компенсацию за эти расходы, либо ликвидировать этот долг. Я говорю о совещании с участием Хинштейна А.Е. , где Денисова Т.Н. просила обо этом наше правительство и нам обещали помочь. Только для этого Фонду надо очень, очень постараться . Мы тоже готовы помочь в этом.

И еще один важный факт : подсчет голосов при голосовании вопроса об оплате за тепло за счет средств дольщиков на общем собрании, которое состоялось 17 мая 2016 г был произведен ненадлежащим образом, а именно голоса подсчитывала не выбранная нами счетная комиссия, а президиум, поэтому я сомневаюсь в правильности результатов голосования.

На основании вышесказанного и на основании ст. 46 ЖК РФ прошу общее собрание отменить результаты голосования по вопросу оплаты за теплоснабжение дома в период с декабря 2015 по апрель 2016 г в размере 2 577 868 руб. за счет средств участников строительства, принятого на общем собрании, которое состоялось 17 мая 2016 г и переголосовать его.

Выступила Денисова Т.Н., которая добавила, что вопрос об возмещении расходов на теплоснабжение дома во время строительства в период с декабря 2015 по апрель 2016 г в размере 2,8 млн руб . внесен в протокол совещания , которое состоялось 07.07.2016 с участием Хишштейна А.Е, и этот протокол подписан Авериным А.В. и не все еще возможности для получения компенсации ли , анулированию ли долга за теплоснабжение дома использованы. Необходима работа в этом направлении.

Выступила Костерина Т.М., которая пояснила, что если не погасить задолженность перед ОАО «Теплоэнерго», то могут возникнуть трудности с передачей дома в управление Домоуправляющей компании, поскольку дом перейдет в управление с долгами. ОАО «Теплоэнерго» готово пойти на уступки и предоставить рассрочку погашения задолженности за поставку тепловой энергии.

Гришин С.Н внес на голосование вопрос: : Обратиться в ОАО «Теплоэнерго» с предложением о предоставлении рассрочки платежа за долг перед ОАО «Теплоэнерго» до 01 апреля 2017 г и ходатайствовать перед Домоуправляющей компанией о включении задолженности в квитанции по оплате за коммунальные услуги в рассрочку до 01.04.2017 г

По вопросу, поставленному Никитиной Т.С.:

ГОЛОСОВАЛИ: «ЗА» - 15 чел; «ПРОТИВ» - 149 чел; «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 14 чел.

По вопросу, поставленному Гришиным С.Н..:

ГОЛОСОВАЛИ: «ЗА» - 168 чел; «ПРОТИВ» - 2 чел; «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 8 чел.

**РЕШИЛИ**: Застройщику - Фонду «Жизнь после войны» обратиться в ОАО «Теплоэнерго» с предложением о предоставлении рассрочки платежа по задолженности за теплоснабжение дома № 12 ул.Машинная ( адрес строительный) до 01 апреля 2017 года и ходатайствовать перед Домоуправляющей компанией включить утвержденную задолженность в квитанции по оплате за коммунальные услуги в рассрочку до 01 апреля 2017.

**Повестка дня исчерпана.**

**Собрание окончено в 21 час 00 минут.**

Достоверность сведений, содержащихся в настоящем протоколе подтверждают и удостоверяют:

Председатель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Денисова Татьяна Николаевна

Секретарь \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Носова Надежда Георгиевна